

UCHWAŁA LXV/475/2024
RADY GMINY ELBLĄG
z dnia 27 marca 2024 roku

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego
Nowakowo, gmina Elbląg.**

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz.: 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm. poz.: 572, 1463, 1688), zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Elbląg Uchwałą Nr IV/19/2007 z dnia 8 lutego 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, Uchwałą Rady Gminy Elbląg Nr IX/43/2007 z dnia 5 września 2007 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr IV/19/2007 z dnia 8 lutego 2007 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie obrębu geodezyjnego Nowakowo i Uchwałą NR LXIV/465/2024 z dnia 29 lutego 2024 roku zmieniająca granice obszaru planu, wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie sygn. akt II SA/OI 679/18 dnia 11 grudnia 2018 roku, stwierdzającego nieważność uchwały Rady Gminy Elbląg z dnia 17 maja 2018 roku nr XXXIV/246/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo, a także po analizie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Elbląg

R A D A G M I N Y E L B L Ą G

uchwała, co następuje:

§1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo o powierzchni 936,75 ha, z wyłączeniem terenu wód morskich oznaczonych na rysunku planu.

1. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Elbląg”.
2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 2000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozpatrzenie uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych w postaci dokumentu elektronicznego.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia podstawowe.

§ 2. Interpretacja użytych w uchwale określeń.

- 1) adaptacja – oznacza to pozostawienie istniejącego budynku z możliwością zmiany funkcji oraz jego parametrów zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) funkcja mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością – oznacza to możliwość realizacji mieszkania dla właściciela lub zarządcy prowadzonej działalności gospodarczej, w budynku głównym lub budynku osobnym na terenie przeznaczonym do prowadzenia tej działalności;
- 3) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna – rozumie się przez to linię, której nie można przekroczyć zewnętrzną krawędzią ściany budynku, dopuszcza się wysunięcie: schodów, daszku, balkonu lub tarasu do 1,5 m przed tą linię,
 - b) obowiązująca - rozumie się przez to, że zewnętrzna krawędź ściany budynku (min. 2/3) ma stanąć na tej linii, dopuszcza się wysunięcie: schodów, daszku, balkonu lub tarasu do 1,5 m przed tą linię,

- c) jeżeli w uchwale lub na rysunku planu nie ma odniesienia do linii zabudowy, należy przyjmować nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) linia zabudowy nie dotyczy budowli i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie użytkowania – należy przez to rozumieć granicę nieprzekraczalną dla terenów, których przeznaczenie lub zasady zagospodarowania jest inne niż na terenie sąsiednim;
 - 5) modernizacja – w zakresie pojęciowym „modernizacji” mieści się nadbudowa, dobudowa, rozbudowa i przebudowa istniejącego obiektu;
 - 6) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem;
 - 7) teren – rozumie się przez to teren, o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub cyfrowym i literowym;
 - 8) terp – należy przez to rozumieć sztucznie podwyższony teren dla zabezpieczenia realizowanej zabudowy na terenach zagrożonych powodzią;
 - 9) uciążliwość – należy przez to rozumieć zespół negatywnych bodźców (będących skutkiem określonej działalności) pogarszających warunki życia mieszkańców poprzez obniżenie standardów środowiska poniżej obowiązujących norm; zasięg uciążliwości w postaci hałasów, odorów, zanieczyszczeń itp. uciążliwości będącej wynikiem prowadzonej działalności nie może przekraczać na terenach sąsiednich ustalonych prawnie norm przyjętych dla poszczególnych funkcji.

§ 3. Regulacja ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

1. Celem regulacji zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest:
 - 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) ustalenie zasad kształtowania krajobrazu;
 - 5) ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
 - 10) ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 12) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związaną z uchwaleniem planu;
 - 13) granice terenów pod budowę urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
 - 14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej.
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
3. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
- 1) tereny, dla których ustala się procedurę scalania i wtórny podział zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) tereny górnicze;
 - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 4. Przeznaczenie terenu, funkcja ustalona na obszarze objętym planem.

1. Ustalenie przeznaczenia terenu:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony symbolem MN;
 - 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – oznaczony symbolem RM;
 - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem MW;
 - 4) teren zabudowy usługowej (usługi handlu, rzemiosła itp.) – oznaczony symbolem U;
 - 5) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczony symbolem MN/U;
 - 6) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczony symbolem U/MN;
 - 7) teren zabudowy usługowo-produkcyjnej – oznaczony symbolem U/P;
 - 8) teren wskazany pod budowę urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł - energii słonecznej o mocy nie większej niż 500 kW – oznaczony symbolem PFE;
 - 9) teren przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną związaną z rolnictwem - – oznaczony symbolem RU;
 - 10) teren sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US;
 - 11) teren usług turystycznych - oznaczony symbolem UT;
 - 12) teren zabudowy usług oświaty – oznaczony symbolem UO;
 - 13) teren zabudowy usług zdrowia – oznaczony symbolem UZ;
 - 14) teren zabudowy usług oświaty łączony z usługą bezpieczeństwa – oznaczony symbolem UOB;
 - 15) teren zabudowy usług kultury współczesnej - oznaczony symbolem UK;
 - 16) teren portu morskiego oznaczony symbolem PM;
 - 17) teren przeznaczony pod parking oznaczony symbolem KP;

- 18) tereny przeznaczone pod komunikację:
- a) tereny oznaczone symbolem KDZ – drogi publiczne klasy zbiorczej,
 - b) tereny oznaczone symbolem KDL – drogi publiczne klasy lokalnej,
 - c) tereny oznaczone symbolem KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej,
 - d) tereny oznaczone symbolem KDX – drogi publiczne pieszo-jezdne,
 - e) tereny oznaczone symbolem KDW – drogi wewnętrzne, tworzone przy podziale działek budowlanych,
 - f) ścieżki rowerowe w ciągu dróg publicznych - oznaczone symbolem KR.

2. Część terenu pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, w tym:

- a) wody powierzchniowe śródlądowe, kanały i rowy melioracyjne – oznaczone symbolem WS,
- b) tereny rolnicze – oznaczone symbolem R,
- c) zieleń naturalna na obszarach objętych formami ochrony zgodnie z przepisami o ochronie przyrody – oznaczona symbolem ZN,
- d) zieleń naturalna na terenach pozostałych – oznaczona symbolem Zn,
- e) lasy – oznaczone symbolem ZL,
- f) tereny upraw ogrodniczych – oznaczone symbolem ZO,
- g) tereny wałów przeciwpowodziowych – oznaczone symbolem TR,
- h) tereny urządzeń technicznych:
 - stacje pomp – oznaczone symbolem IM
 - trafostacja - oznaczone symbolem IE

3. Wyłączone z opracowania są morskie wody wewnętrzne znajdujące się w granicach obszaru objętego planem oznaczone symbolem WM.

§ 5. Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie:

- 1) Zatoka Elbląska – rezerwat przyrody, ochrona obszaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Kanał Jagielloński łącznie z obwałowaniem,
- 3) Rzeka Cieplicówka;
- 4) Rzeka Dąbrówka;
- 5) Rzeka Kamionka;
- 6) Kanały A, B, G, F;
- 7) rozlewiska, tereny podmokłe, zastoiska - pozostałości po odciętych wałami odnogach rzek;
- 8) cieki wodne i rowy melioracyjne, dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych pod drogami, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) wały przeciwpowodziowe zabezpieczające teren przed powodzią;
- 10) zieleń nadwodna, leśna i naturalna.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) nowa zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa, usługowo - produkcyjna i magazynowa jej parametry (skala, gabaryty, podziały funkcjonalne), kształt dachów, linie zabudowy;

2) nowa sieć dróg publicznych, pieszo-jezdných i wewnętrznych.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Obręb geodezyjny Nowakowo leży w obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym 3M – Obszar Ujścia Wisły (wg Koncepcji Krajowej Sieci Ekologicznej „ECONET – Polska”), który jest wieloprzestrzennym systemem obszarów węzłowych najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym.
2. Na obszarze objętym planem znajdują się tereny o dużych walorach przyrodniczych objęte ochroną prawną. Należą do nich:
 - a) Zatoka Elbląska – rezerwat przyrody,
 - b) Zalew Wiślany łącznie z Zatoką Elbląską – obszar Natura 2000 (Obszar Specjalnej Ochrony Zalew Wiślany PLB280010),
 - c) Zalew Wiślany łącznie z Zatoką Elbląską – obszar Natura 2000 (Specjalny Obszar Ochrony Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana PLH280007),
 - d) Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat obejmujący północno - zachodnią część obszaru planu,
 - e) Obszar Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód obejmujący północno - wschodnią część obszaru planu,
 - f) Otulina Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej obejmująca północno - wschodnią część obszaru objętego planem.

Na obszarach wymienionych wyżej obowiązują przepisy odrębne.

§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu.

- 1) zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji naruszających równowagę przyrodniczą i naturalne walory terenu,
- 2) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i leśnych (ZL);
- 3) zachowanie naturalnej zieleni nadwodnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ZN i Zn;
- 4) zachowanie, konserwacja i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż drogi powiatowej, dopuszcza się wycinkę drzew (w przypadku konieczności utrzymania bezpieczeństwa ruchu, poszerzenia drogi, realizacji chodnika lub ścieżki rowerowej) przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) ochrona i utrzymanie naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych;
- 6) ochrona i utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oraz istniejącej wzdłuż nich zieleni niskiej i wysokiej;
- 7) możliwość budowy rowów melioracyjnych oraz oczek wodnych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) ograniczyć działania powodujące obniżenie zwierciadła wód podziemnych;
- 9) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w kartach terenu;
- 10) na terenach objętych ochroną prawną zakaz lokalizowania nowej zabudowy w pasie o szerokości 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, odstępowo stanowią tereny zwartej zabudowy;
- 11) zachowanie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego oraz nienaruszalności stosunków wodnych, zapewniając jednocześnie retencję wód opadowych;

- 12) przy wdrażaniu ustaleń planu należy zapewnić uwzględnienie przepisów dotyczących ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) przy realizacji nowych inwestycji prowadzić roboty w taki sposób, aby nie dopuścić do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, ani też pogorszenia ich stanu ilościowego i jakościowego;
- 14) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi o szkodliwym wpływie na środowisko (wymagających lub mogących wymagać opracowania raportu zgodnie z przepisami odrębnymi), z wyjątkiem dróg oraz sieci infrastruktury technicznej celu publicznego;
- 15) na obszarze planu nie występują obecnie oraz nie wyznacza się terenów dla lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego.

W interesie społecznym leży ochrona obiektów zabytkowych. Opieka nad zabytkiem, polega w szczególności na zapewnieniu warunków: prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku; zabezpieczeniu i utrzymaniu zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie, a także udostępnienie go do badań naukowych i dokumentowania zabytku.

Na obszarze objętym granicami planu znajdują się obiekty posiadające wysokie wartości kulturowe podlegające ochronie oraz tereny o zachowanej strukturze krajobrazu kulturowego. Do nich należą:

- ✓ obiekty wpisane do rejestru zabytków,
- ✓ obiekty posiadające wartości kulturowe, podlegające ochronie konserwatorskiej poprzez ustalenia planu,
- ✓ strefa ochrony archeologicznej.

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, podlegające ochronie konserwatorskiej:

- a) dom mieszkalny podcieniowy, drewniany, XIX w., Nr w rejestrze – A – 1218 (nowy numer) 4/76 (stary numer) 20.05.1976 Nowakowo nr 30,
- b) budynek mieszkalny, murowany, ceglany, otynkowany (dwór), 2 poł XVII w., 3 ćw. XIX w., koniec XIX w., Nr w rejestrze: - A-2752 (nowy nr), 110/89 (stary nr) z 24.02.1989 - Nowakowo nr 51;

1) Dla wszelkich prac budowlanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne, do prac tych należą:

- a) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru,
- b) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku,
- c) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru,
- d) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru,
- e) prowadzenie badań archeologicznych,
- f) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
- g) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru,
- h) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku,
- i) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
- j) podejmowanie działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru;

- 2) Ochronie podlega: konstrukcja, gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, regionalne formy architektoniczne, detal architektoniczny, kompozycja elewacji, w tym podział stolarki okiennej, rodzaj materiału oraz kolorystyka. Przy przebudowie obiektów obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy.
2. Obiekty posiadające wartości kulturowe objęte ochroną poprzez ustalenia planu.
- 1) Obiekty posiadające wartości kulturowe, podlegające ochronie konserwatorskiej, oznaczone na rysunku planu:
- a) dom mieszkalny, dawna szkoła 1927, (Nowakowo nr 5),
 - b) dom mieszkalny, dawniej pałac, 1 poł. XIX w., (Nowakowo nr 6),
 - c) chałupa drewniana, 3 ćw. XIX w., (Nowakowo nr 10),
 - d) chałupa drewniana, 3 ćw. XIX w., (Nowakowo nr 11),
 - e) dom mieszkalny, koniec XIX w., (Nowakowo nr 13),
 - f) chałupa drewniana, koniec XIX w., (Nowakowo nr 15),
 - g) dom mieszkalny 1905 r., (Nowakowo nr 20),
 - h) budynek mieszkalny, dawniej budynek komory celnej, ceglany, 2 ćw. XX w., (Nowakowo nr 34),
 - i) budynek gospodarczy, dawny skład komory celnej, 2 ćw. XX w., (Nowakowo nr 34),
 - j) zagroda murowana, drewniana, otynkowana, 2 ćw. XIX w., (Nowakowo nr 49),
 - k) zagroda holenderska, zlewnia mleka drewniana, murowana, 2 ćw. XIX w., koniec XIX w., (Nowakowo nr 50),
 - l) budynek gospodarczy murowany z XIX w. (Nowakowo nr 50),
 - m) obora murowana, 3 ćw. XIV w. (Nowakowo nr 50),
 - n) dom mieszkalny murowany, początek XX w., (Nowakowo nr 52),
 - o) dom mieszkalny murowany XIX/XX w., (Nowakowo nr 62).
- 2) Ochronie podlega: konstrukcja, gabaryty budynku, bryła, kształt dachu, regionalne formy architektoniczne, detal architektoniczny, kompozycja elewacji, w tym podział stolarki okiennej, rodzaj materiału oraz kolorystyka. Przy przebudowie obiektów obowiązuje kontynuacja historycznych zasad kształtowania zabudowy.
3. Na budynkach poddanych ochronie konserwatorskiej dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych, pod warunkiem utrzymania ochrony ustalonej dla poszczególnych obiektów i przepisów odrębnych.
4. Strefy ochrony konserwatorskiej.
- Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, w których obowiązuje ochrona wartości historycznych i kulturowych realizowana poprzez racjonalne i zrównoważone działania zmierzające do ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 1) Strefa Ochrony Konserwatorskiej. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, dla obszarów o zachowanej historycznej strukturze przestrzennej zespołów i obiektów zabytkowych oraz układów ruralistycznych, której granice oznaczono graficznie na rysunku planu. W strefie obowiązuje:
- a) restauracja obiektów zabytkowych oraz obiektów o lokalnej wartości kulturowej, a także restauracja i konserwacja krajobrazowych założeń przestrzennych oraz układów zieleni, która odbywać się może tylko w zgodzie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - b) zachowanie historycznego układu przestrzennego i jego historycznej struktury,
 - c) rewitalizacja i konserwacja zachowanych głównych elementów układu przestrzennego,
 - d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej (t.j. usytuowanie budynku na rzucie prostokąta, usytuowanie budynku dłuższym bokiem do drogi, kalenica główna równoległa do drogi,

dach dwuspadowy o nachyleniu równoramiennym, dopuszcza się jego kombinacje),

- e) stosowanie materiałów budowlanych zapisanych w lokalnej tradycji takich jak cegła drewno, tynki szlachetne, nie dopuszcza się elewacji z sidingu.
- 2) Strefa Ochrony Krajobrazu Kulturowego oznaczoną na rysunku planu symbolem „K”. Strefa Ochrony Krajobrazu Kulturowego została wyznaczona dla obszarów o stosunkowo dobrze zachowanych głównych elementach historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której należy utrzymać podstawowe elementy zespołu zabytkowego. Wszelka działalność inwestycyjna w obrębie strefy winna być prowadzona z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych. Ustala się ochronę:
- a) historycznego układu dróg,
 - b) historycznych podziałów parcelacyjnych,
 - c) historycznej zabudowy,
 - d) obowiązuje zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja elementów zagospodarowania założeń zieleni,
 - e) ochrona zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji architektonicznej o wartościach kulturowych,
 - f) prowadzenie wszelkich działań planistycznych i projektowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Strefa Ochrony Ekspozycji. Strefa Ochrony Ekspozycji oznaczona na rysunku planu symbolem „E”, wyznaczana jest dla obszarów naturalnego krajobrazu integralnie związanego z zespołami zabytkowymi, bądź dla obszarów o istotnych walorach krajobrazowych, stanowiących o tożsamości kulturowej i historycznej. Ustala się ochronę obecnych dyspozycji przestrzennych, panoram i osi widokowych oraz otoczenia z ochroną historycznych nasadzeń zieleni wzdłuż rowów melioracyjnych i granic historycznych.
- 4) Strefa ochrony archeologicznej oznaczona na rysunku planu symbolem „OW”.

Na obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne, oznaczone symbolem AZP 14-50/3. W celu ochrony wartości historycznej wyznacza się strefę OW 1 - ochrony archeologicznej jak zaznaczono na rysunku planu, dla realizacji wszelkich ziemnych prac budowlanych w granicach strefy obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. W granicach opracowania planu wyznaczono tereny przestrzeni publicznej, w tym:
 - 1) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US,
 - 2) tereny dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdných.
2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych oraz budynki o maksymalnej wysokości 10 m.
4. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych zielenią w formie zadrzewień, krzewów, szpalerów drzew.
5. Przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.
6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których w ust. 1 znajdują się w Rozdziale II, ustalenia szczegółowe.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

1. Wysokość nowych obiektów budowlanych, budowli, urządzeń technicznych oraz instalacji na terenie całego obszaru objętego planem wynosi maksimum do 10,00 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu znajdują się w poszczególnych kartach terenu, Rozdziale II, Ustalenia Szczegółowe.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych.

1. Tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

- 1) Na terenach objętych planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, w tym także obszary szczególnego zagrożenia powodzią od morza o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi.
- 2) Na rysunku planu, załączniku nr 1 do uchwały zaznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią (dane na sierpień 2021 r.), do których należą:

- a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w przepisach odrębnych, stanowiące działki ewidencyjne,
- d) mapy zagrożenia powodziowego sukcesywnie są aktualizowane, aktualna wersja mapy wektorowej znajduje się na stronie Wody Polskie;

- 3) w celu ochrony życia i mienia przed skutkami powodzi ustala się:

- a) utrzymanie w sprawności technicznej wałów przeciwpowodziowych i brzegów kanału portowego,
- b) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (poza pasem technicznym) dla nowej zabudowy obowiązuje:
 - uwzględnienie w rozwiązaniach technicznych, zagrożenie zalaniem w wyniku spiętrzenia sztormowego i prognozowanego wzrostu poziomu morza na podstawie aktualnych map zagrożenia powodziowego od morza ponad rzędną wody stuletniej,
 - wyniesienie posadzki parteru obiektów budowlanych do poziomu 1% - wej wody powodziowej oraz zabezpieczenie ich co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu oraz zapewnienie bezpiecznych powodziowo dróg ewakuacyjnych,
 - na terenach zagrożonych powodzią wskazane jest dla realizacji zabudowy na nowych działkach lokalizowanie zabudowy na terпах wyniesionych 0,1 m powyżej poziomu 1% -wej wody powodziowej,
- c) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zakazuje się gromadzenia ścieków (w tym budowy szamb), składowania nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania odpadów w szczególności ich przetwarzania,
- d) dla nowych obiektów oraz nowych przedsięwzięć mogących rażąco oddziaływać na środowisko obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym planem znajduje się pas nadbrzeżny. Pas nadbrzeżny to obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego składający się z pasa technicznego i pasa ochronnego.

- 1) pas techniczny – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu jest obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska, w pasie technicznym obowiązuje:
 - a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli służących do ochrony brzegu, budowli i systemów ochrony przeciwpowodziowej; obowiązuje zakaz rozbudowy i adaptacji funkcji mieszkalnej,
 - b) sukcesywna zmiana funkcji istniejących budynków mieszkalnych na niemieszkalne,
- 2) pas ochronny brzegu morskiego – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego, wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) minimalny poziom bezpieczeństwa brzegu morskiego na odcinku brzegu objętego planem (42,00 km do 46,25 km) wynosi nie więcej niż 20.

§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. W granicach objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku wszczęcia procedury podziału nieruchomości ustala się następujące zasady:
 - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenu oznaczonego symbolem:
 - a) MN – 0,09 ha,
 - b) U/MN i MN/U – 0,12 ha,
 - c) U – 0,05 ha,
 - d) UT – 0,15 ha
 - e) U/P – 0,3 ha,
 - f) RU – 0,5 ha,
 - g) RM – 0,3 ha,
 - h) PFE– 0,2 ha;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla:
 - a) MN - 18 m,
 - b) U/MN, MN/U, U – 22 m,
 - c) U/P – 30 m,
 - d) UT – 30 m
 - e) RU – 50 m,
 - f) RM – 25 m
 - g) PFE– 0,2 ha;
 - 3) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki jeżeli będzie ostatnią wynikającą z podziału lub wydzielona na powiększenie działki sąsiedniej;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi w przedziale: od 85° do 110°;
 - 5) nie dopuszcza się podziału terenów oznaczonych symbolem: UZ, UO, MW, IM, UK, KP;
 - 6) dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem R, ZN, Zn, ZL zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) każda działka będzie miała dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Na obszarze planu znajdują się tereny, które zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają ograniczeniu w zagospodarowaniu i lokalizacji zabudowy, są to:
 - 1) tereny w granicach objętych „Rezerwatem Zatoka Elbląska”, na terenie rezerwatu obowiązuje zakaz zabudowy;

- 2) tereny w odległości 100 m od linii brzegowej wód powierzchniowych na terenach objętych ochroną obszarów chronionego krajobrazu i otuliny parków krajobrazowych (z wyjątkiem terenów objętych przepisami odrębnymi);
 - 3) terenu pasa technicznego brzegu morskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) tereny lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) tereny wałów przeciwpowodziowych oraz teren w odległości 50 m od stopy wałów czołowych, z wyjątkiem terenów objętych przepisami odrębnymi;
 - 6) na terenach rolnych I, II i III kl., które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, dopuszcza się tylko zabudowę i zagospodarowanie rolnicze.
2. Ustala się poziomy hałasu, zgodnie z polską normą, dla terenów oznaczonych symbolem:
- 1) MN, UO – jak dla terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej oraz terenów związanych z pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) MW, RM, MN/U, U/MN – jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
 - 3) IM, IE, RU, U/P, PEF – jak dla terenów zabudowy produkcyjnej.

§14. Ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie wyznacza się sposobu i terminu tymczasowego użytkowania terenu. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem obowiązuje obecne użytkowanie.

§15. Ustalenia podstawowe w zakresie komunikacji.

1. Drogi wodne:
 - 1) Droga wodna łącząca Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską – Nowy Świat (zamierzenie strategiczne realizowane przez Urząd Morski) w ramach ponadlokalnych celów publicznych, na obszarze objętym planem realizowana jest rzeką Elbląg – droga wodna, łącząca Zatokę Gdańską z Zalewem Wiślany do portu Elbląg.
 - 2) Wieloletni program p.n. „Program ochrony brzegów morskich na lata 2004 – 2023 sztuczne zasilanie, umocnienia brzegowe oraz monitoring i badania dotyczące ustaleń aktualnego brzegu morskiego” ustanowiony ustawą z dnia 28 marca 2003 roku.
2. Obsługa komunikacyjna terenu objętego opracowaniem oparta jest o drogi:
 - a) wojewódzką (ul. Mazurska znajdującą się poza obszarem planu posiadającą dostęp do układu komunikacyjnego miasta Elbląga oraz dróg zamiejskich krajowych i wojewódzkich),
 - b) drogi powiatowe KDZ oraz KDL, łączące obręb Nowakowo z miastem Elbląg i gminą Nowy Dwór Gdański. Dla drogi powiatowej KDZ (w związku z realizacją zamierzenia strategicznego „Budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską”) ustala się zmianę przebiegu drogi (w rejonie rz. Elbląg) w tym realizacja mostu wysokowodnego przez rzekę, zgodnie z rysunkiem planu oraz likwidację mostu pontonowego.
3. Na obszarze planu znajdują się drogi:
 - 1) publiczne, do których należą drogi powiatowe i gminne:
 - a) drogi powiatowe klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem (KDZ) oraz klasy lokalnej (KDL), które na terenie zwartej zabudowy stanowią ulice,

- b) istniejące i projektowane drogi gminne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, które na terenie zwartej zabudowy stanowią ulice;
- 3) Na obszarze planu znajdują się drogi pozostałe:
- a) drogi pieszo - jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDX,
 - b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 4) Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dla zapewnienia bezpiecznych dróg ewakuacyjnych obowiązuje wyniesienie poziomu nawierzchni dróg ponad poziom 1% wody powodziowej.
4. Dla nowej zabudowy oraz tej podlegającej rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania istniejących obiektów ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilościach nie mniejszych niż:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min. 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu;
 - 2) dla zabudowy zagrodowej 1 miejsce na obiekt, nie licząc miejsca w garażu oraz miejsca na pojazdy pozostałe wg potrzeb;
 - 3) dla usług handlu – 1 miejsce na 20 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2 miejsca na obiekt;
 - 4) dla usług turystycznych – 1 miejsce na pokój hotelowy lub 1 miejsce na 4 miejsca w restauracji;
 - 5) dla usług pozostałych, zabudowy magazynowej i produkcyjnej – 1 miejsce dla czterech zatrudnionych;
 - 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 miejsce na jedno mieszkanie, nie licząc miejsca w garażu;
 - 7) dla sportu i rekreacji – minimum 20 miejsc postojowych na obiekt oraz minimum 3 miejsca dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 8) dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową – lokalizacja miejsc najbliższej wejścia do budynku w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, lecz nie mniej niż jedno miejsce przy każdym budynku usługowym.

§16. Ustalenia podstawowe w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się, że obszar będzie wyposażony w systemy infrastruktury technicznej. Sieci i związane z nią urządzenia znajdować się będą w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne lub w terenach pozostałych w pasie terenu szerokości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi. Infrastruktura, o której mowa, dotyczy linii i urządzeń technicznych z nią związanych dla sieci:
- a) elektroenergetycznej przesyłowej i oświetleniowej,
 - b) wodociągowej,
 - c) kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej,
 - d) gazowej,
 - e) światłowodów i sieci telefonicznej i teleinformatycznej.
2. Konieczna jest realizacja sieci kanalizacji sanitarnej. Wszystkie obiekty budowlane, w których powstają ścieki sanitarne docelowo będą podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się tymczasowo budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych poza terenami zagrożonymi powodzią. Na terenach zagrożonych powodzią (pokazanych na rysunku planu) oraz tam gdzie prowadzenie sieci kanalizacyjnej jest nieekonomiczne dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.
3. Wody opadowe. Ustala się wymóg zagospodarowanie wód opadowych z dachów i powierzchni utwardzonych na terenie własnej działki. Zakaz kierowania wód opadowych na drogi publiczne oraz na działki sąsiednie. Docelowo wody opadowe z dróg, parkingów i placów manewrowych winny być kierowane do kanalizacji

deszczowej, obecnie do rowów odwadniających drogi lub do gruntu. Warunkiem odprowadzenia wód opadowych z dróg, placów manewrowych i parkingów do gruntu jest ich poziom czystości, który jest określony w przepisach odrębnych.

4. Na terenach pasa nadbrzeżnego oraz portu morskiego obowiązuje konieczność odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy braku kanalizacji deszczowej zanieczyszczone wody opadowe przed ich odprowadzeniem do gruntu lub cieków wodnych wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nowe linie elektrotechniczne niskiego i średniego napięcia oraz telefoniczne na terenie zwartej zabudowy winny być skablowane. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje pas ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Wskazana budowa nowych podziemnych linii telekomunikacyjnych oraz sieci szerokopasmowej na obszarze planu wraz z ich urządzeniami technicznymi.
7. Przez obszar opracowania przechodzi gazociąg średniego ciśnienia. Odległość zabudowy od sieci gazowej średniego ciśnienia wynosi 20 m. Ustala się, że sieć gazowa niskiego ciśnienia rozprowadzona będzie na tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy.
8. Adaptuje się istniejące budowle infrastruktury technicznej, dopuszcza się ich modernizację lub wymianę.
9. Nowe budowle infrastruktury technicznej w tym kanalizacyjna, deszczowa, wodociągowa, sieć gazowa, teletechniczna i elektroenergetyczna realizowana będzie w liniach rozgraniczających drogi (poza pasem jezdni) lub na terenach pozostałych w pasie szerokości 5 m od linii rozgraniczającej drogę.
10. Gromadzenie odpadów stałych (zgodnie z przepisami odrębnymi) w miejscach łatwo dostępnych wyznaczonych w granicach własności lub użytkowania terenu.
11. Ogrzewanie budynków z wykorzystaniem źródeł niskoemisyjnych, wskazane korzystanie z mikrostacji wykorzystującej odnawialne źródła energii.

§17. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej.

Inwestycja krajowa umieszczona w planie województwa warmińsko – mazurskiego - Budowa drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską rozpoczęta w październiku 2019 roku obejmuje prace na terenie obrębu Nowakowo. Do nich należą:

- 1) Pogłębienie toru wodnego na rzece Elbląg;
- 2) Umocnienie obwałowań rzeki Elbląg;
- 3) Budowa mostu wysokowodnego nad rzeką Elbląg;
- 4) Przebudowa drogi gminnej KDD na drogę powiatową KDL;
- 5) Likwidacja mostu pontonowego na rzece Elbląg.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 18. Podział obszaru na jednostki urbanistyczne ułatwiający lokalizację poszczególnych terenów.

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na jednostki urbanistyczne oznaczone: 0, 1, 2, 3 i 4, w tym:
 - 1) **0** – tereny podmokłe okalające Zatokę Elbląską, znajdujące się pomiędzy granicą gminy a wałem Zatoki Elbląskiej z wyłączeniem terenów morskich wód wewnętrznych;
 - 2) **1** - tereny północno - zachodnie znajdujące się po lewej stronie rzeki Elbląg ograniczone od północy i zachodu granicą obrębu a od południa drogą powiatową KDZ;
 - 3) **2** - tereny północno - wschodnie ograniczone wschodnim wałem Zatoki Elbląskiej, oraz od wschodu granicę gminy a od południa drogę powiatową KDZ;
 - 4) **3** - tereny środkowo - wschodnie znajdujące się po wschodniej stronie rzeki Elbląg poniżej drogi powiatowej KDZ a granicą gminy;
 - 5) **4** - tereny środkowo - zachodnie znajdujące się poniżej drogi KDZ po zachodniej stronie rzeki Elbląg ograniczone - od południa drogą KDX oraz od zachodu granicą obrębu;
2. Oznaczenie terenu wprowadzono następująco:
 - a) pierwsza cyfra odnosi się do lokalizacji terenu w jednostce urbanistycznej,
 - b) druga cyfra oznacza kolejny numer terenu w danej jednostce urbanistycznej,
 - c) oznaczenia literowe odnoszą się do funkcji terenu i są tożsame w tekście uchwały i załączniku nr 1.
3. Ustalenia szczegółowe odniesione do każdego symbolu ujęte zostały w poszczególnych kartach terenu.

§ 19. KARTA TERENU MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powierzchnia terenu 83, 004 ha.

1. Oznaczenie na rysunku planu:

- a) 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.4MN, 1.5MN, 1.6MN;
- b) 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN;
- c) 3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN, 3.12MN, 3.13MN, 3.14MN, 3.15MN, 3.16MN;
- d) 4.1MN, 4.2MN, 4.3MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN, 4.8MN, 4.9MN, 4.10MN, 4.11MN, 4.12MN, 4.13MN, 4.14MN, 4.15MN, 4.16MN, 4.17MN, 4.18MN, 4.19MN, 4.20MN, 4.21MN, 4.22MN, 4.23MN, 4.24MN, 4.25MN, 4.26MN, 4.27MN, 4.28MN.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku planu;
- 2) garaż usytuować w linii budynku mieszkalnego, wysunięty przed budynek mieszkalny do 2 m lub cofnięty bez ograniczeń;
- 3) w przypadku braku określenia linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- 1) Część obszaru planu objęta jest ochroną prawną:

- a) teren oznaczony symbolem 1.4MN, 1.5MN położony jest w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (SOO) PLH 280007 oraz Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (OSO) PLB 280010, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren oznaczony symbolem 1.6MN znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne,
 - c) tereny oznaczone symbolem 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne,
 - d) tereny oznaczone symbolem: 1.1MN, 1.2MN, 1.3MN znajdują się w otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne,
 - e) tereny oznaczone symbolem: 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN znajdują się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11 ust. 2 pkt 2;
- 2) tereny zagrożone powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11 ust. 1, pkt 2;
 - 3) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień, dopuszcza się ich wycięcie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1.4MN znajduje się dom mieszkalny podcieniowy, drewniany z XIX w., (Nr w rejestrze – A – 1218) oraz na terenie oznaczonym symbolem 4.28MN dawny dwór, murowany, z XVII w., 3 ćw. XIX w., k XIX w. (Nr w rejestrze: - A-2752). Obiekty w/w wpisane są do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 1;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1.1MN, 3.1MN, 4.2MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.19MN, 4.28MN znajdują się obiekty o walorach historyczno kulturowych, wyróżnione na rysunku planu - załączniku graficznym nr 1 do uchwały. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2;
- 3) tereny oznaczone symbolem 1.1MN, 1.4MN, 4.1MN, 4.2MN, 4.17MN, 4.19MN, 4.20, 4.21MN i 4.28MN znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 1;
- 4) tereny oznaczone symbolem 1.4MN, 1.5MN, 4.17MN, 4.18MN, 4.20MN, 4.21MN, 4.27MN, 4.28MN oraz część terenu 4.19MN znajdują się w strefie K - Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 2;
- 5) tereny oznaczone symbolem 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 4.3MN, 4.4MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN, 4.8MN, 4.9MN, 4.10MN, 4.11MN, 4.12MN, 4.13MN, 4.14MN, 4.15MN, 4.16MN, 4.22MN, 4.23MN, 4.24MN, 4.25MN, 4.26MN, znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację zgodnie z ustaleniami planu. W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne oraz garaż (max. 2 stanowiska) lub budynek mieszkalny połączony z garażem oraz budynki gospodarcze,
 - b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media,

- 2) dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8.
- 3) ustalenia dla nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość budynku – od poziomu terenu (lub terpu) do kalenicy dachu maks. 9,5 m,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych: max. II, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,
 - d) poziom posadzki parteru budynku (+0,00) do 0,9 m nad poziom terenu (terpu),
 - e) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dopuszcza się dach wielospadowy z tym, że dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
 - f) kalenica główna ustawiona: prostopadle lub równoległe do drogi (jeżeli działka graniczy z większą ilością dróg, do drogi wyższej klasy),
 - g) pokrycie dachu: obiekty powstające w strefie ochrony konserwatorskiej: dachówką lub innymi tradycyjnymi materiałami utrzymanymi w tradycyjnej kolorystyce, na pozostałym terenie dopuszcza się pokrycie dachówką podobne z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego;
- 4) dla zabudowy gospodarczej lub garażowej:
 - a) wysokość budynku od poziomu terenu (lub terpu) do kalenicy maks. 5,5 m,
 - b) dach jedno lub dwuspadowy, nie ustala się kąta nachylenia połaci dachu,
 - c) pokrycie dachu identyczne lub w kolorze zbliżonym do pokrycia dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dla terenów pasa ochronnego brzegu morskiego oraz terenów szczególnego zagrożenia powodzią i terenów narażonych na zalanie obowiązuje zabezpieczenie budynków zgodnie §11.
- 6) dopuszcza się wykonanie na działce oczka wodnego, które pozwoli na zebranie wody przy dużych opadach;
- 7) powierzchnia zabudowy do 40% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 50%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,075 do 0,6.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi publiczne zgodnie z rysunkiem planu lub drogi wewnętrzne realizowane w trakcie podziału terenu;
- 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji (zgodnie z § 15 ust. 3) realizować na terenie działki budowlanej.

9. Zasady podziału nieruchomości.

Podział terenu na działki budowlane zgodnie z §12.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) utrzymanie rowów melioracyjnych, zmiana systemu odwodnienia terenu dopuszczona zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochrona i utrzymanie zieleni niskiej i wysokiej wzdłuż rowów melioracyjnych.

§ 20. KARTA TERENU MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Powierzchnia terenu: 0,45 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2.1MW, 4.1MW.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi publicznej, jak zaznaczono na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:
 - a) teren oznaczony symbolem 2.1MW znajduje się w:
 - Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, obowiązują przepisy odrębne,
 - pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia § 11;
 - 2) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- 1) na terenie oznaczony symbolem 2.1MW (posesja nr 6) znajduje się budynek mieszkalny, wyróżniony na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały, z uwagi na walory historyczno – kulturowe. Obowiązują ustalenia rozdziału I, § 8 ust. 2;
- 2) teren oznaczony symbolem 2.1MW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1;
- 3) teren 4.1MW znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 3.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej modernizację. W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny,
 - b) budynki gospodarcze lub garaże,
 - c) podjazdy, infrastruktura techniczna,
- 2) dla istniejącego budynku mieszkalnego objętego ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8.
- 3) dla nowej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynku – maks. 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji naziemnych: max. II,
 - c) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - d) dach dwuspadowy o nachyleniu jak obecnie, bez zmian,
 - e) pokrycie dachu – dachówka;
- 4) dla zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązują ustalenia:

- a) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy max. 5,5 m,
 - b) dach jedno lub dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachu dostosować do użytych materiałów,
 - c) pokrycie dachu tak jak w budynku mieszkalnym, dopuszcza się pokrycie materiałem dachówko podobnym w kolorze dachówki naturalnej;
- 5) powierzchnia zabudowy do 35% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%, w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,5.

7. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej;
- 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne wynikające z funkcji (zgodnie z § 15 ust. 3) realizować na terenie działki budowlanej.

8. Zasady podziału nieruchomości. Nie przewiduje się.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- 1) teren oznaczony symbolem 2.1MW znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego, wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11;
- 2) zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 10,0 m.

§ 21. KARTA TERENU RM teren zabudowy zagrodowej związanej z produkcją i obsługą gospodarki rolnej.

Powierzchnia terenu: 17, 36 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.4RM, 1.5RM, 2.1RM, 2.2RM, 2.3RM, 3.1RM, 4.1RM, 4.2RM, 4.3RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.7RM, 4. 8RM, 4.9RM, 4.10RM., 4.11MN, 4.12MN.

2. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

3. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) Dla terenów oznaczonych 3.1RM, 3.2RM, 4.2RM, 4.4RM, 4.5RM, 4.6 RM obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§2 pkt 11 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.
- 2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, część obszaru planu objęta jest ochroną prawną, na których obowiązują przepisy odrębne. Dotyczy to niżej opisanych terenów:
 - a) tereny oznaczone symbolem: 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.4RM, 1.5RM, znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne,
 - b) tereny oznaczone symbolem: 2.1RM, 2.2RM, 2.3RM znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne,
 - c) tereny oznaczone symbolem: 2.1RM, 2.2RM i 2.3RM znajdują się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11 ust. 2, pkt 2;
- 3) obszar w części zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11;

4) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 4.2RM, 4.11RM, 4.12RM znajdują się obiekty, wyróżnione na rysunku planu, posiadają walory historyczno kulturowe. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2;
- 2) część terenów oznaczonych symbolem 4.2RM, część 4.5 RM, 4.7 RM, 4.11 RM i 4.12RM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 1;
- 3) tereny oznaczone symbolem 1.4RM, 4.5RM, 4.6RM, 4.7RM, 4.11RM, 4.12RM znajdują się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 2;
- 4) tereny oznaczone symbolem 1.1RM, 1.2RM, 1.3RM, 1.5RM, 2.1RM, 2.2RM, 2.3RM, 4.1RM, 4.3RM 4.4RM 4.8 RM, 4.9 RM i 4.10RM znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 3.

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

Adaptacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się jej modernizację oraz rozbiórkę.

- 1) w ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
 - a) budynki mieszkalne, budynki gospodarcze, obiekty magazynowe, garaże,
 - b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów;
- 2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską lub znajdujących się w strefach konserwatorskich przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:
 - a) budynek mieszkalny max. II kondygnacyjny,
 - b) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) wysokość budynku od poziomu terenu (lub terpu) do kalenicy max. 9 m,
 - d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, lub jego kombinacja,
 - e) pokrycie dachu: dla budynków w strefie ochrony konserwatorskiej dachówką i innymi tradycyjnymi materiałami utrzymanymi w tradycyjnej kolorystyce, dla budynków pozostałych dopuszcza się pokrycie z materiałów dachówko podobnych z wykluczeniem koloru jaskrawozielonego i niebieskiego;
- 4) dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązują ustalenia:
 - a) ilości kondygnacji nadziemnych i podziemnych nie ustala się,
 - b) wysokość budynku do kalenicy od poziomu terenu (lub terpu) max. do 10,0 m,
 - c) dach dwuspadowy o nachyleniu i pokryciu zbliżonym do dachu na budynku mieszkalnym;
- 5) dla projektowanych garaży obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynku do kalenicy max. do 6,0 m,
 - b) rodzaju dachu nie ustala się;
- 6) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej;

- 7) powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,04 do 0,8;
7. Dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów narażonych na powódź morską oraz terenów narażonych na zalanie obowiązuje zabezpieczenie budynków zgodnie §11 ust. 2.
8. Dostępność komunikacyjna, parkingi
 - 1) miejsca postojowe dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji (zgodnie z § 15 ust. 3) realizować na terenie działki budowlanej;
 - 2) dostęp do terenu z dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu lub wewnętrznymi.
9. **Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z § 12.
10. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
 - 1) dla terenów znajdujących się w pasie ochronnym brzegu morskiego obowiązuje §11;
 - 2) utrzymanie rowów melioracyjnych, zmiana systemu odwodnienia terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. KARTA TERENU U - teren przeznaczony pod funkcję usługową.

Powierzchnia terenu: 3,236 ha.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2.1U, 3.1U, 4.1U, 4.2U, 4.3U, 4.4U, 4.5U, 4.6U, 4.7U, 4.8U.

2. Przeznaczenie, funkcja

- 1) teren przeznaczony pod funkcję usługową, np. handel, biura, rzemiosło, wytwórczość itp.;
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2 pkt 9 niniejszej uchwały).

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg jak pokazano na rysunku planu;
- 2) w przypadku braku w niniejszej uchwale ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) teren oznaczony symbolem 2.1U znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren oznaczony symbolem 2.1U znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11;
- 3) teren oznaczony symbolem 4.1U, 4.2U, 4.4U, 4.5U, 4.6U ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 4) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- 1) tereny oznaczone symbolem 4.5U, 4.6U znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 1;
- 2) tereny oznaczone symbolem 4.1U, 4.2U, 4.3U, 4.4U, 4.7U, 4.8U znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust.4, pkt.3.
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 4.7 U znajduje się strefa OW 1 - ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne AZP 14-50/3). Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy dopuszcza się jej modernizację, rozbiórkę. W ramach określonej funkcji mogą być realizowane:
 - a) budynki usługowe, budynki gospodarcze, garaże,
 - b) na terenie 4.5U, 4.7U dopuszcza się przy usłudze dodatkowo mieszkanie,
 - c) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media,
- 2) dla obiektów objętych ochroną konserwatorską lub znajdujących się w strefach konserwatorskich przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują przepisy odrębne;
- 3) podstawowe parametry zabudowy nowych obiektów usługowych:
 - a) wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy do 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych do II kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
 - c) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, lub jego kombinacji,
 - d) pokrycie dachu: dla budynków objętych ochroną i tych w strefie ochrony konserwatorskiej dachówką i innymi tradycyjnymi materiałami utrzymanymi w tradycyjnej kolorystyce, dla budynków pozostałych dopuszcza się materiały dachówkopodobne z wykluczeniem koloru jaskrawo zielonego i niebieskiego;
- 4) dla nowej zabudowy gospodarczej ustala się:
 - a) wysokość budynków do 5,5 m,
 - b) dach jednospadowy lub dwuspadowy, kryty tak jak na budynku głównym,
 - c) budynek realizować w głębi działki,
 - d) zastosowanie materiałów na ścianach i dachu identyczne jak na budynku głównym;
- 5) powierzchnia zabudowy do 40 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna min. 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,8.

8. Tereny szczególnego zagrożenia powodzią.

Tereny oznaczone symbolem 4.1U, 4.2U i 4.4U znajdują się na terenie zagrożonym powodzią. Dla terenów szczególnie zagrożonych powodzią oraz terenów narażonych na zalanie obowiązuje zabezpieczenie budynków przed powodzią zgodnie z §11.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) bezpośredni dostęp do terenu zabezpieczają drogi publiczne lub wewnętrzne zgodnie z rys. planu;
- 2) miejsca postojowe, wynikające z funkcji (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na działce, do której inwestor posiada tytuł prawny.

10. Zasady podziału nieruchomości. Dopuszcza się podział terenu zgodnie z § 12.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

Teren 2.1U znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego. Obowiązuje §11.

§ 23. KARTA TERENU U/MN - teren przeznaczony pod funkcję usługowo – mieszkaniową.

Powierzchnia terenów: 4,92 ha.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 3.1U/MN, 3.2U/MN, 3.3U/MN, 3.4U/MN, 3.5U/MN, 4.1U/MN, 4.2U/MN.

2. Przeznaczenie, funkcja terenu

- 1) Teren przeznaczony pod funkcję usługowo - mieszkaniową, dopuszcza się na działce budowlanej zabudowę mieszkaniowo – usługową lub tylko usługową,
 - a) usługi nieuciążliwe takie jak: handel, gastronomia, biura, rzemiosło itp.,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) dopuszcza się nieuciążliwą działalność systemu transportowego i przeładunkowego;
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2 pkt 9 niniejszej uchwały);
- 3) wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 200 m², stacje paliw, warsztaty powodujące ponadnormatywny hałas oraz zapylenie.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak pokazano na rysunku planu, w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) teren oznaczony symbolem 4.2.U/MN zagrożony powodzią, jak na rysunku planu. Obowiązuje § 11;
- 2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 3) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 4.2.U/MN znajduje się budynek ujęty w Ewidencji Zabytków Województwa Warmińsko – Mazurskiego obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 2;
- 2) teren oznaczony symbolem 4.2.U/MN znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1;
- 3) tereny oznaczone symbolem 4.1U/MN znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont i modernizacja oraz rozbiórka, ustala się na terenie:
 - a) budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki usługowe z mieszkaniem, budynki mieszkalne z usługą,
 - b) garaże, budynki gospodarcze, warsztaty,
 - c) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media;
- 2) dla obiektów znajdujących się w strefach konserwatorskich lub objętych ochroną konserwatorską przy wszelkich pracach budowlanych obowiązują ustalenia Rozdziału I § 8;
- 3) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, usługowej i mieszkaniowej obowiązują:
 - a) wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem,
 - b) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,
 - c) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,0 m,
 - d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° - 45°, lub jego kombinacja,

- e) pokrycie dachu: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 4) dla zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynku nie wyższa niż 6,0 m,
 - b) pokrycie identyczne jak na budynku głównym,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20% w stosunku do działki budowlanej, udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;
 - 8) dopuszcza się wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na osuszenie terenów podtapianych przy dużych opadach.
- 8. Dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów narażonych na zalanie obowiązuje §11.**
- 9. Dostępność komunikacyjna, parkingi**
- 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiadujących z działką;
 - 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3), realizować na terenie własnej działki.
- 10. Zasady podziału nieruchomości.** Dopuszcza się podział terenu zgodnie z §12.
- 11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**
- 1) szczególnie estetycznie realizować elewacje frontowa;
 - 2) zakaz budowy w miejscach oznaczonych jako skupiska drzew i krzewów.

§ 24. KARTA TERENU MN/U - teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo - usługową.

Powierzchnia terenów: 2, 69 ha.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.1MN/U, 4.2MN/U, 4.3MN/U.

2. Przeznaczenie, funkcja terenu

- 1) Teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo-usługową, dopuszcza się na działce budowlanej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę jednorodzinną i usługową łączoną w jednym budynku lub w oddzielnych budynkach. Udział powierzchni zabudowy funkcji usługowej maksimum 40 % w stosunku do funkcji mieszkaniowej.
 - a) usługi nieuciążliwe takie jak: handel, gastronomia, biura, rzemiosło itp.,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) dopuszcza się nieuciążliwą działalność systemu transportowego i przeładunkowego;
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2 pkt 9 niniejszej uchwały);
- 3) wykluczenia: przemysł, wytwórczość uciążliwa, handel o powierzchni większej niż 200 m², stacje paliw, warsztaty powodujące ponadnormatywny hałas oraz zapylenie.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jak pokazano na rysunku planu, w przypadku braku ustaleń linii zabudowy obowiązują przepisy odrębne.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

Tereny oznaczone symbolem 4.1MN/U, 4.2MN/U i 4.3MN/U znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) Adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont i modernizacja oraz rozbiórka, ustala się na terenie:
 - a) budynki mieszkalne, budynki usługowe, budynki usługowe z mieszkaniem, budynki mieszkalne z usługą,
 - b) garaże, budynki gospodarcze,
 - c) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media;
- 2) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej obowiązują:
 - a) wysokość max. do II kondygnacji, łącznie z poddaszem,
 - b) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami, zgodnie z obowiązującymi normami,
 - c) wysokość zabudowy do kalenicy dachu – max. 10,0 m,
 - d) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° - 45°, lub jego kombinacja, dłuższa kalenica ustawiona równoległe do drogi,
 - e) pokrycie dachu: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 3) dla projektowanej zabudowy usługowej:
 - a) wysokość do 7,0 m, ilości kondygnacji nie ustala się,
 - b) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° - 45°, lub jego kombinacja, dłuższa kalenica ustawiona równoległe lub prostopadle do drogi,
 - c) pokrycie dachu: dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym;
- 4) w ramach zabudowy gospodarczej i garażu obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynku nie wyższa niż 5,5 m,
 - b) pokrycie identyczne jak na budynku głównym,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej min 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do powierzchni biologicznie czynnej działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 8) dopuszcza się wykonanie oczka wodnego, które pozwoli na obniżenie wody na terenach podtapianych przy dużych opadach.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiadujących z działką;
- 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3), realizować na terenie własnej działki.

9. Zasady podziału nieruchomości. Podział terenu zgodnie z §12.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) zakaz budowy w miejscach oznaczonych jako skupiska drzew i krzewów;
- 2) część terenów znajdujące się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

§25. KARTA TERENU U/P - teren przeznaczony pod funkcję usługowo-produkcyjną

Powierzchnia terenu: 1,84 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2.1U/P, 3.1U/P, 3.2U/P, 3.3U/P, 4.1U/P, 4.2U/P.

2. Przeznaczenie:

- 1) teren przeznaczony pod funkcję usługową, produkcyjną lub łączoną usługowo-produkcyjną: w ramach funkcji: usługi związane z handlem, rzemiosłem lub produkcją, w tym związane z obsługą rolnictwa;
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, pkt 9 niniejszej uchwały).

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy jak zaznaczono na rysunku.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren oznaczony symbolem 2.1U/P znajduje się na terenie pasa ochronnego brzegu morskiego, jak na rysunku planu. Obowiązuje § 11 ust. 2 pkt 2;
- 2) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

Teren oznaczony symbolem 4.1U/P znajduje się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt. 2;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont, modernizacja oraz rozbiórka. W ramach funkcji ustala się:
 - a) budynki usługowe, budynki produkcyjne lub łączone produkcyjno-usługowe, budynki gospodarcze i garaże,
 - b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media;
- 2) dla projektowanej zabudowy produkcyjnej i usługowej obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynków do kalenicy dachu – max. 10,0 m, do II kondygnacji,
 - b) poziom posadzki parteru – nie ustala się,
 - c) dach o nachyleniu 20° do 35° dwuspadowy, dopuszcza się dach płaski,
 - d) pokrycie dachu: dachówką tradycyjną, dopuszcza się materiał dachówko podobny w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym; dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;
- 3) dla projektowanej zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynków do kalenicy dachu – max. 6,0 m,
 - b) poziom posadzki parteru – nie ustala się,
 - c) dach o nachyleniu 20° do 35° dwuspadowy, dopuszcza się dach płaski,
 - d) pokrycie dachu: dachówką tradycyjną, dopuszcza się materiał dachówko podobny w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się;
- 4) dla terenu zagrożonego powodzią, jak na rysunku planu, obowiązuje § 11;
- 5) powierzchnia zabudowy do 50 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%, w tym udział zieleni wysokiej min. 20 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z dróg sąsiadujących z terenem istniejących lub projektowanych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3), realizować na terenie działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

9. Zasady podziału nieruchomości. Zgodnie z § 12.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Zakaz lokalizacji budowli wyższych niż 10,0 m.

§26. KARTA TERENU PFE. Teren oznaczony symbolem PFE, przeznaczony pod rozmieszczenie

urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500

kW.

Powierzchnia 4,647 ha.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.1PFE;

2. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 4.1PFE ustala się:
 - a) budowle i obiekty urządzeń technicznych, fotowoltaiczne, wytwarzające energię elektryczną ze źródeł odnawialnych (z energii słonecznej) o mocy zainstalowanej do 500 kW,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne i place;
- 2) wykluczenia: zabudowa mieszkaniowa;
- 3) ustala się:
 - a) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikającą z produkcji energii przez urządzenia fotowoltaiczne, ze źródeł odnawialnych,
 - b) ograniczenie uciążliwości, wynikającej z prowadzonej działalności, do granic strefy ochronnej oznaczonej na rysunku planu.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi tak jak pokazano na rysunku planu.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Nie dotyczy.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) w ramach określonej funkcji ustala się:
 - a) budowle fotowoltaiczne i urządzenia techniczne służące do produkcji energii ze źródeł odnawialnych,
 - b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla obsługi wytworzonej energii;
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 10%;

- 4) maksymalna wysokość budowli do 10 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,8.

8. Teren szczególnego zagrożenia powodzią, jak na rysunku planu. Obowiązuje § 11.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi sąsiadującej z terenem;
- 2) jedno miejsce postojowe dla obsługi technicznej realizować na terenie działki budowlanej.

10. **Zasady podziału nieruchomości**. Zgodnie z § 12.

11. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**: Nie dotyczy.

§ 27. KARTA TERENU RU - teren przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną związaną z rolnictwem.

Powierzchnia terenu: 5,48 ha.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2.1RU, 3.1RU, 4.1RU, 4.2RU.

2. Przeznaczenie, funkcja terenu

- 1) teren przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną związaną rolnictwem; w ramach funkcji: produkcja rolna, przetwórstwo rolne, rzemiosło, usługi oraz biura i magazyny związane z rolnictwem i przetwórstwem rolnym;
- 3) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§ 2, pkt 9 niniejszej uchwały);
- 4) wykluczenia: zabudowa mieszkaniowa.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi tak jak pokazano na rysunku planu, pozostałe w głębi działki z zachowaniem przepisów szczególnych.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;
- 3) teren oznaczony symbolem 2.1RU znajduje się w Obszarze chronionego krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej Zachód oraz w Otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązują na tym obszarze przepisy odrębne;
- 4) teren oznaczony symbolem 2.1RU znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje §11.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

Teren 4.1RU i 4.2.RU znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację oraz rozbiórkę. W ramach zabudowy terenu:
 - a) budynki gospodarcze, magazynowo – składowe, usługowe, przemysłowe, biurowo - socjalne,

- b) podjazdy, infrastruktura techniczna dla zaopatrzenia obiektów w media;
- 2) dla projektowanej zabudowy obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynków – max. 10,0 m,
 - b) poziom posadzki nie określa się,
 - c) dach dwuspadowy o nachyleniu 18° do 35° lub jego kombinacja, dopuszcza się dach płaski,
 - d) pokrycie dachu – materiałami tradycyjnymi lub nowoczesnymi, w kolorze dachówki naturalnej, czerwonym, brązowym lub grafitowym; dla dachu płaskiego pokrycia nie ustala się,
 - e) budynki ustawione równoległe lub prostopadłe do drogi, dla terenu 4.1RU równoległe do istniejącej zabudowy.
- 5) powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej;
- 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na terenie własnej działki.

9. Zasady podziału nieruchomości. Dopuszcza się podział zgodnie z § 12.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

Teren oznaczony 2.1RU znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego. Obowiązuje §11.

§ 28. KARTA TERENU US - teren przeznaczony pod funkcję sportu i rekreacji.

Powierzchnia terenu: 0,781 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.1US

2. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- 1) zespół boisk sportowych;
- 2) budynek socjalny;
- 3) podjazdy, chodniki i parkingi, altana;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

Teren znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Teren stanowi przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenu jak niżej.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:
 - a) boisko do gier zespołowych, w tym piłki ręcznej, nożnej, lekkoatletyki, itp.
 - b) budynek socjalny, toalety, przebieralnia itp.:
 - wysokość max. 7,5 m;
 - dach wysoki dwuspadowy, równoramienny o nachyleniu 10° do 35°, kryty materiałami tradycyjnymi lub nowoczesnymi, w kolorze dachówki naturalnej, kolor czerwieni, brązu lub grafitu, dopuszcza się dach płaski,
 - c) podjazdy, parkingi, sieci infrastruktury technicznej,
 - d) mała architektura w postaci ławek, koszy na śmieci oraz altanka, ławki dla kibiców, itp.,
 - wysokość altanki maksimum 5,0 m,
 - dach o nachyleniu 10° do 35°,
 - e) wokół boiska od strony drogi publicznej należy nasadzić szpaler drzew i krzewów.
- 2) powierzchnia zabudowy do 10 % ogólnej powierzchni działki budowlanej przeznaczonej zabudowę;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi wewnętrznej;
- 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z § 15 ust. 3) realizować na terenie własnej działki.

9. Zasady podziału nieruchomości. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. KARTA TERENU UOB - teren przeznaczony pod usługi publiczne.

Powierzchnia terenu: 0,333 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.1UOB

2. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- 1) teren usług publicznych, w tym:
 - a) oświata: biblioteka, świetlica itp,
 - b) straż pożarna;
- 2) podjazdy, parkingi, sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego.

Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

Teren oznaczony symbolem 4.1UOB znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Zgodnie z zasadą

zagospodarowania, jak niżej.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację; podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:
 - a) budynki dla realizacji funkcji głównej straż pożarna, biblioteka, dom kultury lub podobne; budynki realizowane odrębnie lub łączone, garaże,
 - b) podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia rekreacyjne w postaci altanki, ławek, koszy na śmieci, itp.,
 - d) wokół terenu szpalery drzew i krzewów, szczególnie ważne od strony drogi publicznej.
 - 2) podstawowe parametry zabudowy:
 - a) budynki do III kondygnacji (trzecia w poddaszu), maks. 10,0 m do kalenicy dachu,
 - b) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami,
 - c) dach dwuspadowy, nachylenie 30° do 45°, pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i soczystej zieleni; dopuszcza się dach płaski;
 - 3) podstawowe parametry altanki:
 - a) maksymalna wysokość 4,0 m,
 - b) dach o nachyleniu do 20°- 35°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 4) powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% w stosunku do działki budowlanej.
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,8.
- 8.** Dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów narażonych na zalanie obowiązuje zabezpieczenie budynków zgodnie z §11.
- ## **9. Dostępność komunikacyjna, parkingi**
- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej sąsiadującej z terenem;
 - 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności gospodarczej (zgodnie z §15 ust. 3) na terenie własnej działki.
- 10. Zasady podziału nieruchomości.** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. KARTA TERENU UO - Teren przeznaczony pod usługi oświat.

Powierzchnia terenu: 0,716 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.1UO

2. Przeznaczenie, funkcja terenu.

Teren przeznaczony pod usługę oświaty – budynek szkoły, przedszkole itp.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego.

Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy jak pokazano na rysunku planu.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;

- 2) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, w tym 20% zieleni wysokiej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

Teren znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację. Podstawowe obiekty i zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:
 - a) budynek szkoły, sala gimnastyczna,
 - b) podjazdy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) boisko do gier zespołowych,
 - d) mała architektura w postaci ławek, koszy na śmieci,
 - e) wokół terenu szkolnego szpaler drzew i krzewów, szczególnie ważne od strony drogi powiatowej;
- 2) ustalenia dla nowej zabudowy:
 - a) maks. wysokość jak w stanie istniejącym, ilości kondygnacji nadziemnych nie określa się, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami,
 - b) dach płaski lub dwuspadowy, dla dachu wysokiego pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego;
- 3) powierzchnia zabudowy do 40 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,6 do 1,2.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej;
- 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby, wynikające z funkcji i prowadzonej działalności (zgodnie z § 15 ust. 3), realizować na terenie sąsiednim oznaczonym symbolem 4.1.KS.

9. Zasady podziału nieruchomości. Zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. KARTA TERENU UK – Teren usług kultury i historii.

Powierzchnia terenu: 0,026 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1.1UK

2. Przeznaczenie, funkcja terenu:

- 1) lokalizacja pomnika upamiętniającego niemiecki podobóz Obozu Stutthof z II wojny światowej;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z pomnikiem.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) teren znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, na tym terenie obowiązują przepisy

odrębne;

- 2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- 1) teren objęto ochroną konserwatorską sztuki współczesnej;
- 2) teren znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Teren stanowi przestrzeń publiczną, zagospodarowanie terenu zgodnie z ust. 7.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) zasady zagospodarowania realizowanego w ramach funkcji:
 - a) maksymalna wysokość budowli do 8,0 m
 - b) powierzchnia zabudowy do 20 % ogólnej powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna 70 % ogólnej powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

Bezpośredni dostęp do terenu z drogi publicznej; miejsc postojowych nie wyznacza się.

9. Zasady podziału nieruchomości.

10. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.** Zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakaz zabudowy obiektów niezgodnych z funkcją terenu.

§ 32. KARTA TERENU UZ – teren przeznaczony pod usługi zdrowia.

Powierzchnia terenu: 0,118 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.1UZ

2. Przeznaczenie, funkcja:

- 1) budynek główny do prowadzenia usług w zakresie ochrony zdrowia;
- 2) podjazdy, parkingi oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

Linie zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi i przepisami prawa;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 20%.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

Teren znajduje się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację;

- 2) podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji;
- 3) budynek funkcji podstawowej, dopuszcza się mieszkanie w budynku głównym związane z funkcją główną;
 - a) wysokość budynku – do 10,0 m,
 - b) ilości kondygnacji nie ustala się, dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia przed podtopieniami,
 - c) dach – nachylenie i rodzaju dachu nie ustala się,
 - d) poziom posadzki parteru dostosowany do istniejącego obiektu;
- 4) powierzchnia zabudowy do 60 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna do 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) dostęp do terenu z drogi publicznej;
- 2) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby własne oraz wynikające z funkcji, realizować na terenie oznaczonym symbolem 4.1.K9.

9. Zasady podziału nieruchomości. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. KARTA TERENU UT - teren usług turystycznych.

Powierzchnia terenu: 0,5945 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2.1UT.

2. Przeznaczenie, funkcja terenu

Usługi turystyki i rekreacji, w tym miejsca noclegowe, gastronomia w obiektach trwałych lub tymczasowych.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 8,0 m od krawędzi jezdni drogi publicznej KDD, jak pokazano na rysunku planu,
- 2) pozostałe zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi i przepisami prawa;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 30%.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1, litera d i e.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) podjazdy, parkingi, oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

- 2) dopuszcza się budynek usługowy lub mieszkalno-usługowy oraz budynek gospodarczy lub garaż na maks. 2 stanowiska lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla projektowanej zabudowy usługowej lub mieszkalno – usługowej obowiązuje:
 - a) rzut budynku prostokątny, usytuowany równolegle do drogi lub do rzeki, dopuszcza się wysunięcie środkowej części budynku w kierunku drogi lub/i rzeki,
 - b) wysokość budynku – do 10,0 m, maks. III kondygnacje, w tym druga i trzecia kondygnacja w poddaszu, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - c) poziom posadzki parteru – nie ustala się, dach dwuspadowy, (lub jego kombinacja) o nachyleniu równoramiennym $35^\circ - 45^\circ$, wskazane wystawki w dachu, kalenica dachu wystawek ustawiona prostopadłe do głównej kalenicy dachu, dopuszcza się okna połaciowe,
 - d) pokrycie dachu dachówką ceramiczną, dopuszcza się pokrycie materiałem dachówkopodobnym w kolorze naturalnej dachówki, pokrycie wystawek tym samym materiałem,
 - e) kalenica główna dachu ustawiona równolegle do drogi publicznej KDD, lub rzeki;
- 4) dla zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązuje:
 - a) wysokość budynku – do 5,0 m,
 - b) dach dwuspadowy, równomierny, o nachyleniu $30-45^\circ$, pokrycie dachu identyczne jak na budynku głównym;
- 5) dla budynków realizowanych na terenie należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające inwestycję przed zalaniem, obowiązują ustalenia § 11;
- 6) powierzchnia zabudowy do 30 % ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,8.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) dostęp do terenu z drogi sąsiadującej z działką;
- 2) obowiązują rozwiązania likwidujące bariery architektoniczne tak w budynku głównym wewnątrz domu jak i na zewnątrz,
- 3) miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji (wg § 15 ust. 3).

9. Zasady podziału nieruchomości. Dopuszcza się podział działki na mniejsze stosując zasadę:

- a) minimalna powierzchnia działki 1500 m^2 ,
- b) dostęp z drogi KDD,
- c) granica podziału usytuowana do drogi pod kątem $85^\circ - 95^\circ$.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. KARTA TERENU PM - Teren portu morskiego.

Powierzchnia terenu: 2,2527 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.1PM, 4.2PM

2. Przeznaczenie, funkcja

- 1) na terenie 4.1PM:
 - a) zabudowa związana z funkcjonowaniem portu,
 - b) budynki, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) umocnienie brzegu morskiego, pomosty cumownicze, podjazdy, parkingi
 - d) wały przeciwpowodziowe;

2) na terenie 4.2PM wały przeciwpowodziowe, umocnienie brzegów, oznakowanie;

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 3) teren oznaczony symbolem 4.1PM oraz w części północnej teren oznaczony symbolem 4.2PM położony jest w Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (SOO) PLH 280007 oraz Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (OSO) PLB 280010, na tym terenie obowiązują przepisy odrębne.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

Teren oznaczony symbolem 4.1PM oraz część terenu 4.2PM znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4 pkt 1.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

8. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) budowa, modernizacja wałów przeciwpowodziowych lub wykonanie obudowy brzegu morskiego przejmującego funkcje wału;
- 2) zabudowa i zasady zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) budynki magazynowe, biurowe, wiaty;
 - b) budowle i urządzenia portowe;
 - c) ilości kondygnacji nie ustala się, maksymalna wysokość budowli, w tym budynków:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4.1PM - do 8,5 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4.2PM – do 5,0 m;
- 3) dla budynków dachy płaskie, dopuszcza się dachy dwuspadowe kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 2,0;
- 5) na terenie szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §11.

9. Dostępność komunikacyjna, parkingi.

- 1) dostęp do terenu z sąsiadujących dróg publicznych;
- 2) parkingi zgodnie z § 15 pkt 3.

10. Zasady podziału nieruchomości. Nie ustala się.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wysokość wszelkich obiektów celu publicznego do 10 m.

§ 35. KARTA TERENU IM - Urządzenia infrastruktury technicznej – stacje pomp.

Powierzchnia terenu: 0, 191 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 1.1IM, 2.1IM.

2. Przeznaczenie, funkcja

- 1) Budynek urządzeń infrastruktury melioracyjnej – stacja pomp;
- 2) budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) podjazdy.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- 1) teren oznaczony symbolem 1.1IM i 2.1IM znajduje się w Otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązują na tym obszarze przepisy odrębne;
- 2) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% ogólnej powierzchni działki budowlanej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

Teren 2.1IM położony w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4. pkt 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy

- 1) zabudowa i zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość budynków do 10,0 m, ilości kondygnacji nie ustala się;
- 3) rodzaju dachu oraz pokrycia nie ustala się;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,2.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) dostęp do terenu 1.1IM z drogi publicznej – KDD sąsiadującej z terenem;
- 2) dostęp do terenu 2.1IM z wału;
- 3) miejsca postojowe - nie ustala się.

9. Zasady podziału nieruchomości. Nie dotyczy.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

Teren oznaczony symbolem 2.1IM znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, obowiązują przepisy odrębne. Obowiązuje § 11.

§ 36. KARTA TERENU KP - teren komunikacji samochodowej, parking,

Powierzchnia: 0,367 ha

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2.1KP, 4.1KP

2. Przeznaczenie, funkcja:

- 1) teren komunikacji samochodowej, parking;
- 2) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§2, pkt 9 niniejszej uchwały).

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego. Zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ochrona środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) Na terenie od strony południowej, należy posadzić szpaler drzew.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

- 1) teren oznaczony symbolem 2.1KP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3;
- 2) teren oznaczony symbolem 4.1KP, znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

- 1) przestrzeń publiczna; tereny ogólnodostępne obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy. Dopuszcza się budowę budynku dla obsługi parkingu:

- 1) parking dla samochodów osobowych i autobusów, dopuszcza się budynek dla obsługi parkingu;
- 2) powierzchnia nawierzchni utwardzonej do 90% powierzchni działki budowlanej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej min. 10%, udział zieleni wysokiej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) dla budynku obsługi parkingu ustala się:
 - a) wysokość do 5,0 m,
 - b) dach wielospadowy o nachyleniu 25° - 45°, pokrycia dachu nie ustala się,
 - c) powierzchnia zabudowy do 10 m²;
- 5) współczynnik zabudowy kubaturowej 0,0 – 0,033.

8. Dostępność komunikacyjna: Dostęp z drogi publicznej sąsiadującej z terenem.

9. Zasady podziału nieruchomości: Nie dotyczy.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. KARTA TERENU R – teren rolny.

1. Oznaczenie na rysunku planu:

- a) 0.1R, 1.1R, 1.2.R, 1.3R, 1.4.R, 1.5R, 1.6R, 1.7R, 1.8R, 1.9R, 1.10R,
- b) 2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R, 2.9R,
- c) 3.1R, 3.2R, 3.3R, 3.4 R,
- d) 4.1R, 4.2R, 4.3R, 4.4R, 4.5R, 4.6R, 4.7R, 4.8R, 4.9R, 4.10R, 4.11R, 4.12R, 4.13R, 4.14R, 4.15R, 4.16R, 4.17R, 4.18R, 4.19R, 4.20R, 4.21R, 4.22R, 4.23R, 4.24R, 4.25R, 4.26R, 4.27R, 4.28R, 4.29R, 4.30R, 4.31R, 4.32R, 4.33R.

2. Przeznaczenie, funkcja:

- 1) produkcja rolna, w tym pola uprawne, łąki i pastwiska;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 0.1R, 1.1R, 1.5R, 1.9R, 4.9R, 4.13R, 4.22R, 4.25R, 4.26R, 4.32R, oraz części terenu (jak pokazano na rysunku planu) 1.2R, 1.4R, 1.10R, 2.1R, 2.3R, 2.5R, 2.7R, 2.8R, 2.9R ustala się zakaz zabudowy, wyjątek stanowi lokalizacja infrastruktury technicznej celu publicznego realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie 1.7R, 1.9R, 1.10R, 4.1R oznaczono strefę od pomnika upamiętniającego więźniów „obozu Stutthof”, w której obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) na pozostałym terenie dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej związanej z obsługą gospodarki rolnej;
- 5) obowiązuje ograniczenie uciążliwości (§2 pkt 9 niniejszej uchwały) przy prowadzeniu produkcji zwierzęcej.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę zagrodową należy lokalizować w sąsiedztwie dróg gminnych i powiatowych klasy lokalnej i dojazdowej, nie dalej niż 50 m od drogi;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 15 m od drogi klasy lokalnej i 10 m od drogi dojazdowej.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem 0.1R, 1.5R, 1.6R znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (SOO) PLH 280007, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) teren oznaczony symbolem 0.1R znajduje się w obszarze rezerwatu „Zatoka Elbląska”,
 - c) teren oznaczony symbolem 0.1R, 1.1R znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej, obowiązują przepisy odrębne,
 - d) tereny oznaczone symbolami: 1.1R, 1.2R, 1.3R, 1.4.R, 1.5R, 1.6R, 1.7R, 1.8R, 1.9R i 1.10R znajdują się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, obowiązują przepisy odrębne,
 - e) tereny oznaczone symbolami: 2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R oraz w części terenów oznaczonych symbolami: 0.1R, 2.9R (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują Ustalenia §11,
 - f) teren oznaczony symbolem 0.1R (zgodnie z rysunkiem planu) znajduje się w części w pasie technicznym brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązuje §11;
- a) teren oznaczony symbolem 0.1R znajduje się w Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (OSO) PLB 280010, obowiązują przepisy odrębne,

- 2) na terenie zagrożonym powodzią, jak oznaczono na rysunku planu, obowiązuje § 11;
 - 3) obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
- 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
- 1) teren oznaczony symbolem 1.5R znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 1;
 - 2) teren oznaczony symbolem 1.4R, 1.5R, 4.8R, 4.11R, 4.12R, 4.16R, 4.17R, 4.18R, znajduje się w strefie K Ochrony Krajobrazu Kulturowego. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 2;
 - 3) tereny oznaczone symbolem 0.1R, 1.2R, 1.3R, 1.4R, 1.7R, 1.8R, 1.9R, 1.10R, 2.1R, 2.2.R, 2.3R, 2.4.R, 2.5R, 2.6R, 2.7R, 2.8R, 2.9R, 4.1R, 4.2R, 4.3R, 4.4R, 4.5R, 4.6R, 4.7R, 4.8R, 4.12R, 4.15R, 4.16R, 4.17R, 4.18R, 4.19R, 4.20R, 4.21R, 4.22R, 4.23R, 4.24R, 4.26R, 4.27R, 4.28R, 4.29R, 4.30R, 4.31R, 4.32R, 4.33R znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 3, pkt 3;
 - 4) na terenie oznaczonym symbolem 4.15R znajduje się strefa OW 1 ochrony archeologicznej (stanowisko archeologiczne AZP 14-50/3). Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4.
- 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
- 7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy zagrodowej:**
- 1) W ramach funkcji podstawowej dopuszcza się (z wyjątkiem terenów wykluczonych z zabudowy zgodnie z ust. 2, pkt 2 karty terenu R) zabudowę zagrodową.
 - 2) Dopuszczona zabudowa zagrodowa realizowana w ramach dopuszczonej zabudowy:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny, budynki gospodarcze, magazynowe i garaże wg potrzeb, podjazdy oraz infrastruktura techniczna niezbędna dla zaopatrzenia obiektów w media,
 - b) dopuszcza budowę budowli, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 3) dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej obowiązują ustalenia:
 - a) budynek max. II kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, wysokość budynku - do 8,5 m,
 - b) dopuszcza się I kondygnację podziemną pod warunkiem zabezpieczenia jej przed podtopieniami,
 - c) dach dwuspadowy o nachyleniu 30° do 45°, dla dachu wielospadowego dłuższa kalenica będzie rozumiana jako kalenica główna,
 - d) pokrycie dachu – materiałami tradycyjnymi (dachówka) na terenach objętych strefą K lub strefą E dla terenów pozostałych, dopuszcza się materiał dachówkopodobny w kolorze dachówki naturalnej, brązowym lub grafitowym, jednakowy dla wszystkich budynków na działce,
 - e) ustawienie kalenicy głównej równoległe lub prostopadłe do drogi.
 - 4) dla projektowanej zabudowy gospodarczej obowiązują ustalenia:
 - a) wysokość budynku max. do 10 m, ilości kondygnacji nie ustala się,
 - b) dla budynków o szer. do 10,0 m – rodzaj dachu, jego pochylenie i pokrycie dostosować do budynku mieszkalnego; dla budynków szerszych – rodzaju dachu i jego pokrycia nie ustala się;
 - 5) dla projektowanych garaży ustala się:
 - a) wysokość do 6,0 m,
 - b) dach dwuspadowy o nachyleniu 22°- 35°, pokrycie dachu dostosować do pokrycia na pozostałych budynkach;
 - 6) powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej wyznaczonej pod zabudowę zagrodową;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% w granicach działki budowlanej wyznaczonej pod zabudowę zagrodową;
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05 do 0,3;

- 9) Dla terenów znajdujących się w obszarze zagrożonym powodzią obowiązuje zabezpieczenie budynków przed powodzią zgodnie §11.

8. Dostępność komunikacyjna, parkingi

- 1) miejsca postojowe dla samochodów zabezpieczającej potrzeby własne, wynikające z funkcji, realizować na terenie własnej działki (zgodnie z §15 ust. 3);
- 2) dostęp do terenu z dróg istniejących graniczących z działką.

9. Zasady podziału nieruchomości:

Dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej, zgodnie z §12.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz wszelkiej zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 0.1 R,
- 2) zakaz zabudowy w odległości 100 m od brzegów wód rzek i innych zbiorników wodnych na terenie: Obszaru Chronionego Krajobrazu rz. Nogat, Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód z wyjątkiem terenów już zabudowanych.
- 3) zakaz lokalizacji budowli, budynków oraz urządzeń na terenie pozostałym oznaczonym symbolem R wyższych niż 10,00 m.

§ 38. KARTA TERENU ZO – ogrody przydomowe.

Powierzchnia terenu: 1,554 ha.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.1ZO, 4.2ZO, 4.3ZO.

2. Przeznaczenie, funkcja:

- 1) ogrody przydomowe: ogrody warzywne, sady;
- 2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i altanek;
- 3) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zgodnie z powszechnie obowiązującym prawem w tym zakresie;
- 2) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

Tereny oznaczone symbolem 4.1ZO, 4.2ZO, 4.4ZO znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W granicach terenu przestrzeń publiczna nie występuje.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

Adaptacja istniejącej zabudowy, jej remont i modernizacja oraz rozbiórka, W ramach funkcji podstawowej budowa altanek i budynków gospodarczych. Podstawowe zasady zabudowy realizowanej w ramach określonej funkcji:

- 1) budynki parterowe i altany, wysokość maksymalna do 4,5 m;

- 2) dach wielospadowy o nachyleniu 10% do 35%.
- 3) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wykluczeniem koloru niebieskiego i jaskrawo zielonego;
- 4) maksymalna powierzchnia budynku – 35 m²;
- 5) Powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni działki ogrodniczej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy 0,0 – 0,07.
- 7) dla terenów zagrożonych powodzią obowiązuje § 11 ust 1, pkt 2, lit. b.
8. **Dostępność komunikacyjna:** Dostęp do terenu z istniejących dróg wewnętrznych graniczących z działką.
Zakaz budowy parkingu.
9. **Zasady podziału nieruchomości:** nie dopuszcza się.
10. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Wysokość budowli celu publicznego do 6,0 m.

§ 39. KARTA TERENU ZL – tereny leśne.

Powierzchnia terenu: 1, 945 ha.

1. **Oznaczenie na rysunku planu:** 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL, 3.1ZL, 3.2ZL
2. **Przeznaczenie, funkcja:** Las.
3. **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Gospodarka leśna realizowana w oparciu o przepisy szczególne.
4. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - 1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:
 - a) teren oznaczony symbolem 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL znajduje się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód,
 - b) teren oznaczony symbolem 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL znajduje się w pasie ochronnym brzegu morskiego – wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11;
 - 2) teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11 ust 1, pkt 2 lit b.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

Tereny oznaczone symbolem 2.1ZL, 2.2ZL, 2.3ZL, 2.4ZL znajdują się w strefie E Ochrony Ekspozycji. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.
6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:** Zakaz zabudowy.
8. **Dostępność komunikacyjna, parkingi:** Dostępność z dróg sąsiadujących, zakaz budowy parkingów.
9. **Zasady podziału nieruchomości:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

Zakaz budowy budowli oraz parkingów.

§ 40. KARTA TERENU ZN - zieleń naturalna objęta formami ochrony przyrody.

Powierzchnia terenów: 29, 27 ha.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN.

2. Przeznaczenie, funkcja:

Zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ład przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym:

- a) na terenach oznaczonych symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajduje się Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Zalew Wiślany (OSO) PLB 280010, obowiązują przepisy odrębne,
- b) na terenie oznaczonym symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajduje się Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zalew Wiślany i Mierzeja Wiślana (SOO) PLH 280007, obowiązują przepisy odrębne,
- c) teren oznaczony symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajduje się w obszarze rezerwatu „Zatoka Elbląska” oraz w otulinie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej,
- d) teren oznaczony symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajduje się w pasie technicznym brzegu morskiego - wszelkie zmiany sposobu zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Obowiązują ustalenia §11;

2) teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11;

3) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

Tereny oznaczone symbolem 0.1ZN, 0.2ZN, 0.3ZN, 0.4ZN znajdują się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

Zieleń naturalna, zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej zgodnie z ust. 2, pkt. 2 realizowanej zgodnie z przepisami odrębnymi..

8. Dostępność komunikacyjna: Dostęp do terenu z dróg sąsiadujących.

9. Zasady podziału nieruchomości: Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) Obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia budowli niezbędnych dla zapewnienia bezpieczeństwa i urządzeń infrastruktury technicznej, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 2) Wysokość budowli do 10,0 m.

§41 KARTA TERENU Zn – zieleń naturalna

Powierzchnia terenu: 2,895 ha

1. **Oznaczenie na rysunku planu: 3.1Zn, 3.2Zn, 3.3Zn, 3.4Zn, 3.5Zn, 3.6Zn, 3.7Zn, 3.8Zn, 3.9Zn, 3.10Zn, 4.1Zn.**
2. **Przeznaczenie:**
 - 1) zieleń naturalna na terenach nie objętych przyrodniczą ochroną prawną.
 - 2) obowiązuje całkowity zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia:
 - a) budowli niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa, realizowanych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** Utrzymanie stanu istniejącego.
4. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
 - 1) teren oznaczony symbolem 4.1Zn znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Rzeki Nogat, obowiązują przepisy odrębne,
 - 2) teren zagrożony powodzią, jak oznaczono na rysunku planu. Obowiązuje § 11,
 - 3) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) ochrona i utrzymanie istniejących zadrzewień.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**

Tereny oznaczone symbolem 4.1Zn znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 4, pkt 3.
6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**
 - 1) zieleń naturalna;
 - 2) dopuszcza się budowlę celu publicznego.
8. **Dostępność komunikacyjna:**
 - 1) dostęp z dróg sąsiadujących z terenem;
 - 2) zakaz budowy dróg wewnętrznych i parkingów.
9. **Zasady podziału nieruchomości:** Zgodnie z przepisami prawa.
10. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
 - 1) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem dopuszczenia budowli, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) maksymalna wysokość budowli do 10,0 m.

§ 42. KARTA TERENU WS - wody powierzchniowe.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 2WS; 3WS; 4WS; 5WS; 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS

2. Przeznaczenie:

1) Wody powierzchniowe, śródlądowe, płynące i stojące, w tym melioracyjne urządzenia podstawowe i szczegółowe, w tym:

2) urządzenia podstawowe:

2WS – rzeka Dąbrówka, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

3WS – rzeka Jagódka, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

4WS – kanał A, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

5WS – kanał B ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

6WS - kanał D, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

7WS – kanał G, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

8WS – kanał F, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

9WS – rzeka Cieplicówka, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem,

11WS – kanał Jagielloński, utrzymanie toru wodnego, ochrona przed zarastaniem i zanieczyszczeniem;

3) urządzenia odwadniające: 10WS – rowy melioracyjne.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ochrona istniejącej zieleni wysokiej i niskiej;

2) ochrona przed zanieczyszczeniem.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury: Nie dotyczy.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

7. Zasada zagospodarowania terenu:

1) ochrona i zachowanie rowów melioracyjnych istniejących;

2) ochrona i zachowanie cieków, rozlewisk i oczek wodnych;

3) dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej przecinających wody pod kątem zbliżonym do kąta prostego;

4) dopuszcza się skanalizowanie rowów melioracyjnych pod drogami zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Dostępność komunikacyjna: z terenów sąsiednich.

9. Zasady podziału nieruchomości: Zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Zakaz zabudowy i zasypywania z wyjątkiem przepustów, mostów, kładek oraz sieci infrastruktury technicznej lokalizowanej w poprzek koryta.

§ 43. KARTA TERENU IE – Urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

Powierzchnia: 0,033 ha.

1. Oznaczenie na rysunku planu: 4.1IE.

2. Przeznaczenie:

- 1) budowie, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką;
- 2) sieci i urządzenia sieci telefonicznej;
- 3) podjazdy.

3. Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego: Zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Ochrona środowiska naturalnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 2) Powierzchnia biologicznie czynna min. 5% powierzchni działki budowlanej.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:

Teren znajduje się w strefie Ochrony Ekspozycji oznaczonej symbolem E. Obowiązują ustalenia Rozdziału I, § 8 ust. 6.

6. Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:

- 1) Wysokość zabudowy obiektów kubaturowych maks. - 5,5 m;
- 2) Dach dwuspadowy lub płaski, rodzaju pokrycia nie ustala się;
- 3) Powierzchnia zabudowy do 70% w stosunku do działki budowlanej;
- 4) Wskaźnik intensywności zabudowy 0,01 do 0,9.

7. Dostępność komunikacyjna, parkingi:

- 1) dostęp z drogi sąsiadującej KDD;
- 2) 1 miejsce postojowe dla obsługi technicznej.

8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: Nie dotyczy.

9. Zasady podziału nieruchomości: Nie dotyczy.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy:

Wysokość budowli i urządzeń do 10,0 m.

§ 44. KARTA TERENU TR - Wały przeciwpowodziowe.

1. **Oznaczenie na rysunku planu: TR**
2. **Przeznaczenie:** Wały przeciwpowodziowe, funkcja ochronna. Część wałów przeciwpowodziowych znajduje się w granicach pasa technicznego brzegu morskiego oraz część w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, jak pokazano na rysunku planu, na tych terenach zmiana przeznaczenia i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. **Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:** zgodnie z ust. 7.
4. **Zasada ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** Ochrona przed zniszczeniem.
5. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
Objęte ochroną konserwatora zabytków. Wszelkie zmiany zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:** Nie dotyczy.
7. **Zasada zagospodarowania terenu, kształtowanie zabudowy:**
 - 1) wały przeciwpowodziowe chroniące tereny zabudowane wsi i tereny rolne przed powodzią morską oraz wodami rzeki Elbląg oraz Kanału Jagiellońskiego i rzeki Cieplicówki;
 - 2) adaptacja istniejących budowli ziemnych i urządzeń technicznych, ich modernizacja w celu utrzymania wałów w sprawności technicznej całkowita przebudowa wałów z wykonaniem obudowy brzegu przejmującego ich funkcję;
 - 3) dopuszcza się budowę sieci podziemnych i napowietrznych infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych i zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 4) dopuszcza się budowę dróg pieszych i rowerowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację budowli celu publicznego, wysokość budowli i urządzeń – maks. 4 m;
 - 6) współczynnik intensywności zabudowy 0,00 do 0,001.
8. **Dostępność komunikacyjna, parkingi:**
dostępność z dróg sąsiadujących KDD, KDW i KDX. Zakaz budowy parkingów.
10. **Zasady podziału nieruchomości:** Zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** Zakaz zabudowy z wyjątkiem ust. 7, pkt. 3, 4 i 5.

§ 45. Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji.

1. **Ustala się system komunikacji na terenie objętym mpzp oparty na:**
 - 1) publicznej drodze powiatowej (KDZ) relacji Elbląg – Nowakowo – Kępiny Wielkie z dostępem do drogi powiatowej Elbląg - Tolkmicko;
 - 2) publicznych drogach gminnych (KDL, KDD), na terenie zurbanizowanym zwanych – ulicami;
 - 3) drogach wewnętrznych (KDW);
 - 4) drogach pieszo – jezdnych (KDX);
 - 5) drogach rowerowych (KR).
2. Funkcja drogi (ulicy) określona w tekście planu odpowiada przyjętemu oznaczeniu w tekście i na rysunku planu.
 - 1) KDZ – droga (ulica) zbiorcza (KDZ) w ciągu drogi powiatowej relacji Elbląg – Nowakowo do mostu przez rzekę Elbląg:
 - a) szerokość pasa drogowego (droga w terenie zabudowanym) w miarę możliwości terenowych, nie mniej jednak niż 15 m,

- b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego ruchu,
 - c) w pasie drogowym chodnik(i) dla pieszych oraz dwukierunkowa droga rowerowa ewentualnie łączona z chodnikiem lub jezdnią;
- 2) KDL – drogi lokalne (na terenie zabudowy zwartej ulice) należące do podstawowego układu komunikacyjnego miejscowości Nowakowo, do nich należą drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KDL:
- a) szerokość pasa drogowego dla istniejących ulic, zgodnie z rysunkiem planu, dla nowych ulic min. 12,0 m, optymalne 15,0 m,
 - b) szerokość jezdni dostosowana do przenoszonego ruchu,
 - c) w pasie drogowym w miarę możliwości chodnik dla pieszych oraz droga rowerowa (może być łączona z chodnikiem);
- 3) KDD – ulice dojazdowe, należące do uzupełniającego układu komunikacyjnego miejscowości, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDD:
- a) szerokość pasa drogowego dla istniejących ulic - w miarę możliwości terenowych; dla nowych ulic min. 10,0 m, optymalnie 12,0 m,
 - b) szerokość jezdni dostosowana od 5,0 do 6,0 m,
 - c) w pasie drogowym chodniki i ścieżki rowerowe;
- 4) KDW – ulice wewnętrzne, stanowiące połączenie podstawowego układu komunikacyjnego z terenami budowlanymi, do nich należą ulice oznaczone na rysunku planu symbolem KDW. Dla ulic wewnętrznych obowiązuje:
- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w miarę możliwości terenowych min. 6,0 m, optymalnie 8,0 m,
 - b) dopuszcza się pas pieszo - jezdny;
- 5) KDX – ulice pieszo-jezdne, przede wszystkim przeznaczone dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu kołowego na terenach zabudowanych, na rysunku planu oznaczone są symbolem KDX. Dla terenu ulic pieszo – jezdnych obowiązuje:
- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w miarę możliwości terenowych, min. 5,0 m, optymalna 8,0 m,
 - b) wskazana w pasie ulicznym zieleń i mała architektura;
- 6) KR – drogi rowerowe, przeznaczone dla ruchu rowerowego lub drogi pieszo - rowerowe dla ruchu rowerowego i pieszego, na rysunku planu oznaczone są symbolem KR. Pas rowerowy winien być zrealizowany w ulicach klasy KDZ, KDL, KDD. Szerokość pasa zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) na terenach zwartej zabudowy obowiązuje oświetlenie ulic lub oznakowanie farbą świecąca w zmroku.
3. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości ulic/dróg niż podane wyżej.
4. Dopuszcza się lokalizację budowli i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Drogi publiczne KDD, KDX oraz drogi wewnętrzne KDW, jak na rysunku planu, znajdują się także w pasie ochronnym brzegu morskiego, dla tych terenów wszelkie zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Drogi na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (ust. 5) winny być wyniesione powyżej poziomu 1% -wej wody powodziowej patrz § 11.

§ 46. Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Ustala się, że obszar planu wyposażony będzie w sieci infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja sanitarna, elektroenergetyka, telekomunikacja, gaz.
2. **Zasady obsługi inżynierskiej:**
 - 1) woda z sieci: wodociągowej;
 - 2) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej;
 - 3) ścieki do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzenia ścieków zgodnie z § 16;
 - 4) ogrzewanie budynków własne, wykorzystujące źródła energii o ograniczonej emisji zanieczyszczenia środowiska lub energię odnawialną, preferowane: energia słoneczna, elektryczna, gaz, ekogroszek itp.
3. **Elektroenergetyka.** Zaopatrzenie w energię odbywać się będzie z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:
 - 1) na obszarze planu energia elektryczna rozprowadzona jest liniami średniego napięcia 15 kV, od osi linii po obu jej stronach obowiązuje 7,5 m pas terenu ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) objętą opracowaniem planu przestrzeń wyposażona jest w sieć elektroenergetyczną 15 kV oraz w słupach stacje transformatorowe 15/0,4 kV nowo budowane stacje transformatorowe należy zasilać liniami średniego napięcia, przelotowo w układzie pierścieniowym, powiązanych dwoma niezależnymi liniami SN 15 kV;
 - 4) nową sieć należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) ustala się prowadzenie linii nn w układzie pierścieniowym, z powiązaniem między poszczególnymi stacjami, dopuszcza się niewielkie odgałęzienia w układzie promieniowym;
 - 6) wskazane linie kablowe na terenach zwartej zabudowy, na otwartej przestrzeni dopuszcza się linie napowietrzne;
 - 7) Wzdłuż linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV należy zachować pas ochronny zgodnie z przepisami odrębnymi po 7,5 m w każdą stronę od osi sieci;
 - 8) Wzdłuż linii napowietrznych niskiego napięcia nn należy zachować pas ochronny zgodnie z przepisami odrębnymi po 3 m w każdą stronę od osi sieci.
4. **Zaopatrzenie w wodę.** Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejących i nowo projektowanych sieci włączonych do układu sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:
 - 1) objętą opracowaniem przestrzeń planu należy wyposażyć w sieć wodociągową w układzie pierścieniowym; dopuszcza się niewielkie odgałęzienia sieci w układzie promieniowym;
 - 1) nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
 - 2) parametry sieci muszą zabezpieczyć potrzeby bytowo - gospodarcze istniejące i projektowane na obszarze wsi oraz potrzebę bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
 - 3) włączenie projektowanej sieci do istniejącego układu wodociągowego powinno nastąpić w węźle z pozostawionym trójnikiem na istniejącym wodociągu.
5. **Kanalizacja sanitarna.** Odprowadzanie ścieków, obszar po wschodniej stronie rzeki Elbląg, do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej (kierującego ścieki na istniejącą oczyszczalnię w Elblągu), obszar po zachodniej stronie rzeki Elbląg do modernizowanej oczyszczalni ścieków. Docelowo obszar objęty planem wyposażyć w sieć kanalizacji sanitarnej wszędzie tam, gdzie jest istniejąca lub planowana zabudowa. Objętą opracowaniem przestrzeń należy wyposażyć w sieć kanalizacji grawitacyjnej z pompowniami i siecią tłoczną, przetłaczającą ścieki do istniejącego układu kanalizacji, przy uwzględnieniu zasady:
 - 1) nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
 - 2) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych zagłębienie sieci powinno wynosić nie więcej niż 2,2 m p.p.t., uściślony poziom zagłębienia możliwy będzie do określenia na etapie projektu budowlanego;

- 3) dla obszarów, gdzie nie występuje sieć kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się rozwiązanie inne, dopuszczone prawem, z wykluczeniem szamb na terenach szczególnego zagrożenia powodzią.
- 6. Kanalizacja deszczowa.** Wody opadowe z dachów zagospodarować na terenie inwestycji. Docelowo budowa kanalizacji deszczowej w granicy dróg publicznych. Do tego czasu odprowadzanie wód opadowych z jezdni, chodników, podjazdów i parkingów (o czystości zgodnej z przepisami odrębnymi) do istniejącego układu melioracyjnego, ewentualnie do lokalnych zagłębień naturalnych lub sztucznie utworzonych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 7. Telekomunikacja.** Ustala się następujące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy sieci teletechnicznej na obszarze objętym planem:
- 1) telekomunikacyjna obsługa zabudowy wsi poprzez istniejące i projektowane urządzenia oraz systemy kablowe teletechniczne i światłowodowe oraz niezbędne urządzenia techniczne;
 - 2) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne przez rozbudowę istniejącego oraz projektowanego systemu telefonii komórkowej dowolnego operatora;
 - 3) nowe budowle telekomunikacyjne, w tym sieci szerokopasmowej i wieże telefonii komórkowej należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8. Zaopatrzenie w gaz.** Przez teren przechodzi gazociąg g 200. Od gazociągu po obu jego stronach należy zachować pas szer. 20 m wolną od zabudowy oraz z ograniczeniem w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazu ziemnego:
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz budynków mieszkalnych, usługowych i produkcyjnych na obszarze planu;
 - 2) sieć gazową należy prowadzić w pasie drogowym lub w jego sąsiedztwie w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę na zasadzie przepisów odrębnych.
- 9. Zaopatrzenie w energię ciepłą.** Ogrzewanie obiektów lub mieszkań indywidualne z zastosowaniem paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń środowiska jak np. gazu, oleju opałowego oraz energii odnawialnej, w tym baterii słonecznych; docelowo dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej.
10. Nową sieć należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej na terenach pozostałych w pasie szerokości do 15 m od linii rozgraniczającej drogę, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia końcowe

§ 47. Stawki procentowe.

Ustala się stawkę procentową wynoszącą dla wszystkich terenów 30%, na podstawie której ustala się opłatę przy sprzedaży nieruchomości, dla których ustalenia planu zwiększyły ich wartość.

§ 48. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

1. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr G.Z.tr.057-602-73/15 z dnia 12 marca 2015 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 9,8402 ha gruntów rolnych klasy II i III położonych na terenie obrębu Nowakowo.
2. Grunty rolne przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gm. Elbląg, (uchylonym z mocy prawa) na cele nierolnicze, do tej pory nie zabudowane, utrzymano w niniejszym planie pod zabudowę.

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg.

§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego.

Spis treści

| | |
|---|----|
| §1. Uchwała się Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu obrębu geodezyjnego Nowakowo o powierzchni 936,75 ha, z wyłączeniem terenu wód morskich oznaczonych na rysunku planu..... | 1 |
| ROZDZIAŁ I | 1 |
| Ustalenia podstawowe..... | 1 |
| § 2. Interpretacja użytych w uchwale określeń..... | 1 |
| § 3. Regulacja ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego | 2 |
| § 4. Przeznaczenie terenu, funkcja ustalona na obszarze objętym planem..... | 3 |
| § 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu..... | 5 |
| § 7. Zasady kształtowania krajobrazu..... | 5 |
| § 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska kulturowego..... | 6 |
| § 9. Ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych..... | 8 |
| § 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu..... | 8 |
| § 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych..... | 9 |
| § 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym..... | 10 |
| §13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy..... | 10 |
| §14. Ustalenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów..... | 11 |
| §15. Ustalenia podstawowe w zakresie komunikacji..... | 11 |
| §16. Ustalenia podstawowe w zakresie infrastruktury technicznej..... | 12 |
| §17. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej..... | 13 |
| ROZDZIAŁ II | 14 |
| Ustalenia szczegółowe | 14 |
| § 18. Podział obszaru na jednostki urbanistyczne ułatwiający lokalizację poszczególnych terenów..... | 14 |
| § 19. KARTA TERENU MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej..... | 14 |
| § 20. KARTA TERENU MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej..... | 17 |
| § 21. KARTA TERENU RM teren zabudowy zagrodowej związanej z produkcją i obsługą gospodarki rolnej..... | 18 |
| § 22. KARTA TERENU U - teren przeznaczony pod funkcję usługową..... | 20 |
| § 23. KARTA TERENU U/MN - teren przeznaczony pod funkcję usługowo – mieszkaniową..... | 22 |
| § 24. KARTA TERENU MN/U - teren przeznaczony pod funkcję mieszkaniowo - usługową..... | 23 |
| §25. KARTA TERENU U/P - teren przeznaczony pod funkcję usługowo-produkcyjne | 25 |
| §26. KARTA TERENU PFE. Teren oznaczony symbolem PFE, przeznaczony pod rozmieszczenie urządzeń fotowoltaicznych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej do 500 kW..... | 26 |
| § 27. KARTA TERENU RU - teren przeznaczony pod funkcję usługowo – produkcyjną związaną z rolnictwem..... | 27 |
| § 28. KARTA TERENU US - teren przeznaczony pod funkcję sportu i rekreacji..... | 28 |
| § 29. KARTA TERENU UOB - teren przeznaczony pod usługi publiczne..... | 29 |

| | |
|---|----|
| § 30. KARTA TERENU UO - Teren przeznaczony pod usługi oświat. | 30 |
| § 31. KARTA TERENU UK – Teren usług kultury i historii. | 31 |
| § 32. KARTA TERENU UZ – teren przeznaczony pod usługi zdrowia. | 32 |
| § 33. KARTA TERENU UT - teren usług turystycznych. | 33 |
| § 34. KARTA TERENU PM - Teren portu morskiego. | 35 |
| § 35. KARTA TERENU IM - Urządzenia infrastruktury technicznej – stacje pomp. | 36 |
| § 36. KARTA TERENU KP - teren komunikacji samochodowej, parking. | 37 |
| § 37. KARTA TERENU R – teren rolny. | 38 |
| § 38. KARTA TERENU ZO – ogrody przydomowe. | 40 |
| § 39. KARTA TERENU ZL – tereny leśne. | 41 |
| § 40. KARTA TERENU ZN - zieleń naturalna objęta formami ochrony przyrody. | 42 |
| §41 KARTA TERENU Zn – zieleń naturalna | 43 |
| § 42. KARTA TERENU WS - wody powierzchniowe. | 44 |
| § 43. KARTA TERENU IE – Urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka. | 45 |
| § 44. KARTA TERENU TR - Wały przeciwpowodziowe. | 46 |
| § 45. Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji. | 46 |
| § 46. Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej. | 48 |
| ROZDZIAŁ III | 49 |
| Ustalenia końcowe | 49 |
| § 47. Stawki procentowe. | 49 |
| § 48. Zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. | 49 |
| § 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Elbląg. | 49 |
| § 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko - Mazurskiego. | 49 |